Commune d'Épieds-en-Beauce

Enquête publique du 10 janvier 2024 (à 14h30) au 9 février 2024 (à 16h00)

Modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme

Conclusions du commissaire enquêteur

Projet faisant l'objet de l'enquête publique

Épieds-en-Beauce est membre de la Communauté de Communes des Terres du Val de Loire (CCTVL). Elle est couverte par un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 9 mars 2010 par le conseil communautaire.

La commune d'Épieds-en-Beauce souhaite modifier le règlement de la zone AUi et la délimitation de certains emplacements réservés de son Plan Local d'Urbanisme, en attendant la parution du Plan Local d'Urbanisme intercommunal Habitat et Déplacements, en cours d'élaboration par la CCTVL.

Modification du règlement de la zone AUi

La zone AUi 1 a été délimitée afin d'accueillir les entreprises et les activités économiques. Cette zone correspond à la ZAC des Chantaupiaux.

A l'article 9 du règlement de la zone AUi 1, il est indiqué que « l'imperméabilisation de plus de 50% de la surface du terrain est interdite ». Or le projet prévu par une entreprise nécessiterait l'imperméabilisation de 60% de la superficie du terrain.

C'est pourquoi il est prévu de modifier le règlement écrit du PLU, en passant la surface d'imperméabilisation maximale de 50% à 60%.

Délimitation de certains emplacements réservés

La commune d'Épieds-en-Beauce souhaite modifier plusieurs emplacements réservés pour :

- faciliter le stationnement et la circulation des différents modes de déplacements aux abords de la future école :

  - le long de la rue du Parc, l'emplacement réservé n° 1 va être réduit, passant de 4.5 m de large actuellement à seulement 2.5 m,
  - les parcelles appartenant déjà à la commune sont supprimées de l'emplacement réservé ;
  - Les emplacements réservés n° 4 et n° 15 sont modifiés pour que seules les parcelles restantes soient aménagées pour du stationnement ;
- permettre la constructibilité d'un terrain, rue du Dolmen, qui est à ce jour grevé en partie par un emplacement réservé :
  - l'emplacement réservé n° 2 est modifié, pour ne plus tenir compte des parcelles qui appartiennent déjà à la commune et pour permettre l'aménagement des terrains situés au sud.

Cohérence du projet proposé à la consultation du public

L'enquête publique concerne le projet de modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme (PLU) d'Épieds-en-Beauce.

Par courrier du 31 juillet 2023, la CCTVL a demandé l'avis conforme de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe), après examen au cas par cas « ad hoc » en application des articles R. 104-33 alinéa 2 et R. 104-35 du code de l'urbanisme, relative à la modification du PLU d'Épieds-en-Beauce.

Dans son avis conforme du 28 septembre 2023, la MRAe indique que la modification du PLU de la commune d'Épieds-en-Beauce (45) n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine et estime qu'il n'est pas nécessaire de la soumettre à évaluation environnementale par la communauté de communes des Terres du Val de Loire.

Difficultés particulières concernant le projet

Lors des permanences assurées par le commissaire enquêteur, il a été mis en évidence deux remarques importantes.

La première remarque concerne la voie de circulation pour piétons et cyclistes, du côté nord-est de la rue du Parc, empiétant sur la haie et les arbres d'un terrain, dont le propriétaire estime qu'il aurait été plus judicieux et économique de réaliser cette voie de l'autre côté de la rue.

La deuxième remarque importante est liée aux nouveaux emplacements réservés n° 1, 4 et 15 qui ne sont pas cohérents avec le procès-verbal de bornage du 23 septembre 2022 et le plan de division mis à jour le 15 novembre 2022 par le cabinet de géomètres-experts PERRONET-LUCAS, en accord avec la Mairie d'Épieds-en-Beauce.

Constats et avis du commissaire enquêteur

Je considère que :

- l'enquête publique s'est déroulée dans un climat serein, conformément aux textes réglementaires en vigueur et à l'arrêté du président de la CCTVL portant son organisation ;
- l'information réglementaire par affichage, sur Internet et dans la presse locale était adaptée ;
- le dossier était facilement consultable à la Mairie d'Epieds-en-Beauce, à la Mairie de Meung-sur-Loire, siège de la CCTVL, et sur Internet ;

Je constate qu'aucun avis défavorable ou réserve n'a été émis par les personnes publiques associées concernant le projet de modification du PLU d'Épieds-en-Beauce ;

J'ai pris connaissance :

- de la suggestion de la MRAe, précisée dans le courrier de transmission de son avis à la CCTVL en date du 28 septembre 2023, d'étudier la possibilité d'utiliser un revêtement perméable pour limiter la proportion des surfaces imperméabilisées ;
- des deux principales remarques émises par les riverains de certains emplacement réservés, objet de la modification du PLU ;
- des réponses apportées, le 22 février 2024, par le président de la CCTVL à mes questions posées le 14 février 2024, concernant ces deux principales remarques ;

J'estime que :

- le président de la CCTVL s'est engagé à mettre en adéquation, en amont de l'approbation de la modification du PLU d'Épieds-en-Beauce, les emplacements réservés n° 1, 4 et 15 avec le procès-verbal de bornage du 23 septembre 2022 et le plan de division de cette même date mis à jour le 15 novembre 2022 ;
- au vu des éléments de réponse apportés par le président de la CCTVL à la contribution d'un riverain, le déplacement de la voie de circulation pour piétons et cyclistes, du côté sud-ouest de la rue du Parc, n'est pas plus économique compte tenu de la présence d'une ligne électrique de haute tension ;
- l'emprise de l'emplacement réservé n° 1, déjà prévu dans le Plan Local d'Urbanisme d'Épieds-en-Beauce approuvé le 9 mars 2010, est réduite dans le projet de modification présenté à l'enquête publique. Ainsi, la largeur initiale de 4,5 m, prévue pour la voie de circulation pour piétons et cyclistes, a été réduite à 2,5 m au niveau de la propriété du riverain concerné. L'atteinte aux arbres de la propriété est donc limitée par rapport au PLU actuel.

En conclusion, j'émets un avis favorable, sans réserve, à la modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Épieds-en-Beauce.

Fait à Orléans, le 26 février 2024

Le commissaire enquêteur

Pascal GALLON

Nota : Conformément aux dispositions de l'article R. 123-21 du code de l'environnement, *« L'autorité compétente pour organiser l'enquête publie le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête sur le site internet où a été publié l'avis mentionné au I de l'article R. 123-11 et le tient à la disposition du public pendant un an. »*